

Krefeld – Forstwald

# Liebhaberstück im Grünen – ein Rückzugsort voller Charme und Atmosphäre

????????? ??????????: 25052125



???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 541 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ??? ??????

|                     |            |               |                       |
|---------------------|------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25052125   | ????? ??????? | 429.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 145 m² | ??????        | ?????????????         |
| ?????????           | 6.5        |               | ?????????????????     |
| ????????????? ???   | 4          | ????????????? | Käuferprovision       |
| ???????????         |            |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????         | 2          |               | MwSt.) des            |
|                     |            |               | beurkundeten          |
|                     |            |               | Kaufpreises           |
|                     |            | ????????      | ?????????             |

??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

????????????? ??????????

|                                                |                        |                                                                |                |
|------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| ???? ???????????                               | ?????? ??????<br>????? | ????????????????<br>??????????                                 | BEDARF         |
| ?????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 16.02.2035             | ?????? ??????<br>??????????                                    | 265.80 kWh/m²a |
|                                                |                        | ?????????<br>????????????<br>?????????                         | H              |
|                                                |                        | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1956           |

??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ????????



??????? ?????????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ????????



??????? ?????????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ????????



??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ????????



??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ???????



??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ???????



??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ????????



??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ????????



??????? ?????????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ????????



??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ????????



??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

?? ???????

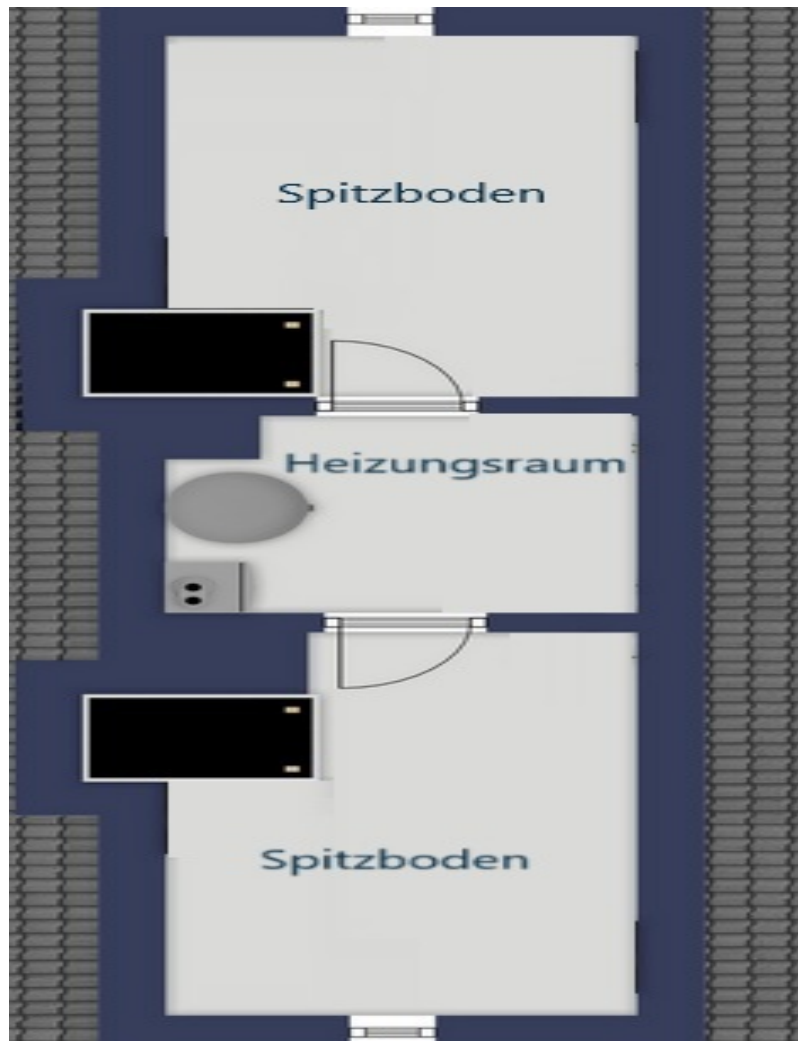


??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

??????







??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

## ??? ????? ?????????

Dieses liebevoll gepflegte, Holzvertäfelte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 ist ein wahres Liebhaberstück – ein Ort, der Geborgenheit schenkt und das Herz berührt. Mit ca. 145m<sup>2</sup> Wohnfläche und eingebettet in ein ca. 541m<sup>2</sup> großes Grundstück, entfaltet sich hier ein einzigartiger Wohnraum für alle, die das Besondere suchen.

Es hat aktuell noch keine Bauakteneinsicht stattgefunden. Somit wird für das angegebene Baujahr, die Baurechtmäßigkeit und die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen.

Schon beim Betreten des Anwesens empfängt Sie ein großzügiger Vorgarten mit alter Bepflanzung, der in eine breite Einfahrt mit mehreren Stellplätzen übergeht. Ein charmanter Rundbogenzugang führt Sie auf romantischen Wegen durch den liebevoll gestalteten Außenbereich – wie aus einer anderen Zeit.

Das Haus selbst ist durch und durch ein Unikat: Holzvertäfelungen, warme Materialien und eine natürliche Ausstrahlung verleihen ihm eine Seele. Im Erdgeschoss erwarten Sie Terrakottafliesen, ein einladender Eingangsbereich, ein kleines Duschbad mit WC sowie eine gemütliche Küche mit Zugang zu einem überdachten Freisitz – ideal für lange Sommerabende. Das angrenzende Esszimmer und die charmante Wohnzimmerecke mit Kachelofen laden zu entspannten Stunden ein. Ein nachträglich angebauter Wintergarten eröffnet herrliche Ausblicke in den grünen Garten und schenkt Licht und Weite. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer – perfekt für ebenerdiges Wohnen.

Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein helles Badezimmer mit Dusche und Badewanne – hier lässt sich Wohnen, Arbeiten oder Kreatives wunderbar verbinden.

Das Kellergeschoss bietet funktionale Nutzfläche mit einem Waschraum und Vorratsräumen – ideal zur Aufbewahrung und Organisation.

Dieses Haus ist kein gewöhnliches Zuhause – es ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Verlieben. Eingebettet in die Natur, voller Wärme und Persönlichkeit – ideal für Menschen, die das Authentische schätzen und ein Leben mit Stil und Seele führen möchten.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

## ??? ??? ??? ??????????

Die angebotene Immobilie befindet sich in erstklassiger Wohnlage im beliebten Krefelder Stadtteil Forstwald – einer der gefragtesten Adressen der Stadt.

Eingebettet in eine ruhige Anliegerstraße (An Maria-Waldrast), genießen Sie hier ein naturnahes, familienfreundliches und besonders gepflegtes Wohnumfeld. Großzügige Grundstücke, altes Grün und stilvolle Nachbarhäuser prägen das Bild dieser gehobenen Lage.

Der Stadtteil Forstwald bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Zahlreiche Spazier- und Radwege durch den angrenzenden Forstwald machen diese Umgebung besonders attraktiv für Naturliebhaber und Familien. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind ebenso gut erreichbar wie Cafés, Ärzte und Dienstleister in den angrenzenden Stadtteilen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso der Bahnhof Forsthaus, der mit der Regionalbahn schnelle Verbindungen in Richtung Krefeld, Düsseldorf oder Kleve bietet. Auch mit dem Auto sind Sie ideal angebunden – die nahe gelegenen Autobahnen A44, A57 und B509 ermöglichen kurze Wege in die umliegenden Städte wie Mönchengladbach, Düsseldorf oder ins Ruhrgebiet.

Darüber hinaus zeichnet sich die Wohnlage durch ein hohes Maß an Lebensqualität und Ruhe aus. Die grüne Umgebung, kombiniert mit dem geringen Durchgangsverkehr, sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl. Ideal ist diese Lage nicht nur für Familien mit Kindern, sondern auch für Berufstätige, die naturnah wohnen möchten, sowie für ältere Menschen, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und eine gute Anbindung legen.

Diese Lage ist ideal für alle, die ruhig und im Grünen leben, aber auf eine gute Erreichbarkeit der Stadt und eine verlässliche Infrastruktur nicht verzichten möchten. Ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität – und das in einem der charmantesten Stadtteile Krefelds.

??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 265.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25052125 - 47804 Krefeld – Forstwald

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nadin Ostendorf

---

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: krefeld@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)